

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister



Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Bauen und Verkehr** am Montag, dem 04.06.2012, um 17:00 Uhr ein.

Die Sitzung findet im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Sachstandsbericht zum Regionalen Gebäudemanagement **RGM/1736/2012**
- 2 Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung einer dringlichen Entscheidung **RGM/1737/2012**
- 2 Vergabe von Wegebauarbeiten - Treppenanlage Wäschenberg **FB III/1740/2012**
- 3 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

Willi Endresz

Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Bauen und Verkehr zur Sitzung am 04.06.2012
um 17:00 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1.

Vorsitzender

Endresz, Willi CDU

Mitglieder

Danielsen, Hans-Peter CDU
Hochstein, Hans-Günter FDP
Hölschen, Hans-Werner SPD
Klewinghaus, Dieter UWG
Lotz, Gerrit B90/Grüne
Malecha, Friedhelm CDU
Neuenfeldt, Hans-Jürgen SPD
Noll, Andreas CDU
Pleuser, Herbert SPD
Schreiber, Horst CDU

Beratende Mitglieder

Leonhardt, Ralf FaB

von der Verwaltung

Henseler, Michael
Kirch, Michael
Meier-Frankenfeld, Johannes
Persian, Dietmar
Rath, Georg
Schröder, Andreas
Ufer, Uwe Bürgermeister

Sachverständige

Wüstenhagen, Jörg

Schloss-Stadt Hückeswagen
 Der Bürgermeister
 Gebäudemanagement
 Sachbearbeiter/in: Dietmar Persian



Vorlage

Datum: 14.05.2012
 Vorlage RGM/1736/2012

TOP	Betreff Sachstandsbericht zum Regionalen Gebäudemanagement
Beschlussentwurf: Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	04.06.2012	öffentlich

Sachverhalt:

Im Herbst 2010 wurde aufgrund der abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Regionale Gebäudemanagement der Städte Hückeswagen und Wipperfürth gebildet.

Es ist nun an der Zeit, eine erste Zwischenbilanz zu ziehen. Im beigefügten Bericht, der in den Sitzungen der Bauausschüsse in Wipperfürth am 24. Mai und in Hückeswagen am 4. Juni vorgestellt wird, werden die bisher durchgeführten organisatorischen Maßnahmen und die weitere Entwicklung dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

 Bürgermeister o.V.i.A.

 Dietmar Persian

Anlagen:
 Sachstandsbericht

Regionales Gebäudemanagement der Städte Wipperfürth und Hückeswagen (RGM)

Nach längerer Planungsphase wurde im Herbst 2010 durch Zusammenlegung der bisherigen Gebäudeverwaltungen das Regionale Gebäudemanagement der Städte Wipperfürth und Hückeswagen (RGM) gebildet. Die Federführung liegt in Hückeswagen.

Mit diesem Bericht soll gegenüber den politischen Gremien und den Verwaltungsführungen Rechenschaft über die bisherige Tätigkeit abgelegt und gleichzeitig ein Ausblick auf die weitere Entwicklung getan werden.

1. Tätigkeitsbericht 2010/2011

Das RGM verwaltet den Gebäudebestand der Städte Wipperfürth und Hückeswagen. Hierzu gehören rund 120 Gebäude mit einem Bilanzwert von etwa 65 Millionen Euro. Zum RGM gehören derzeit noch 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (umgerechnet ca. 29 Vollzeitstellen) und damit 4 weniger als zu Beginn der Zusammenarbeit. Auf den kaufmännischen Bereich entfallen 5 Beschäftigte (3,7 Vollzeitstellen), auf den technischen Bereich 6 Beschäftigte (4,9 Vollzeitstellen), 11 Reinigungskräfte (3,7 Vollzeitstellen) und 23 Hausmeister/Hauswarte/Handwerker (16,6 Vollzeitstellen).

1.1 Kaufmännisches Gebäudemanagement

Bisherige Maßnahmen

Mit Beginn der Tätigkeit des RGM wurde der kaufmännische Bereich in den Räumen E-tapler Platz in Hückeswagen zusammengeführt. Im Zuge dieser Maßnahmen sind zwei Mitarbeiterinnen aus Wipperfürth nach Hückeswagen gewechselt.

Folgende organisatorische Änderungen sind in diesem Zusammenhang erfolgt:

- Für die Mietangelegenheiten und für die Gebäudeversicherung beider Kommunen ist nur noch eine Mitarbeiterin (Halbtagsstelle) zuständig. Bei den Gebäuden in Wipperfürth wurde die Mitarbeiterin zum Teil von der Betreuung von Handwerkerleistungen entlastet; diese Arbeiten werden jetzt von Mitarbeitern aus dem technischen Bereich wahrgenommen.
- Die Pacht- und Erbbaurechtssachen für das Stadtgebiet von Wipperfürth wurden an die Liegenschaftsabteilung bei der Kämmerei übergeben. Die Pacht- und Erbbaurechtssachen für das Stadtgebiet von Hückeswagen sind noch beim bisherigen Sachbearbeiter angesiedelt, weil die Liegenschaftssachen in der gleichen Abteilung bearbeitet werden.
- Im Bereich des Energiemanagements hat es nach kurzer Zeit einen personellen Wechsel gegeben. Die Mitarbeiterin, die diesen Bereich bisher ausschließlich für



Wipperfürth bearbeitet hat, ist in einen anderen Fachbereich der Stadt Wipperfürth gewechselt. Nach mehrmonatiger Vakanz wurde die Stelle durch die Stadt Hückeswagen neu besetzt. Die bisherige halbe Stelle wurde dabei in eine ganze Stelle umgewandelt, wobei die neue Mitarbeiterin weitere Aufgaben im Bereich der Haushaltsbewirtschaftung, der Kosten- und Leistungsrechnung und des Portfoliomanagements übernommen hat. Dafür wurde eine im Dezember 2011 im Wege der Altersteilzeit freiwerdende Stelle der Stadt Hückeswagen nicht neu besetzt.

- Aufgrund der längeren Vakanz im Bereich des Energiemanagements konnte der Energiebericht 2010 für Wipperfürth erst im November 2011 vorgelegt werden. Zeitgleich erfolgte erstmals die Vorlage eines Energieberichtes für Hückeswagen in gleicher Form.
- Der bisher im Bereich der Gebäudebewirtschaftung Hückeswagen tätige Mitarbeiter wurde von verschiedenen Aufgaben entlastet (Energiemanagement incl. Abrechnung, Versicherungen, Mietangelegenheiten). Neben dem Aufbau einer Gebäudedatenbank soll er sich zukünftig schwerpunktmäßig um die Gebäudereinigung für beide Städte und die Organisation der Hausmeisterdienste kümmern.
- In Zusammenarbeit mit der civitec in Siegburg erfolgte die Anschaffung des CAFM-Systems FAMOS (Gebäudedatenbank). Gleichzeitig wurde bei der Datenzentrale in Siegburg ein Server installiert, auf dem zukünftig alle Daten und Dokumente des RGM zentral abgelegt werden, um einen Zugriff sowohl von Wipperfürth als auch von Hückeswagen aus zu ermöglichen.

Ergebnisse der bisherigen Arbeit

- Anfang 2011 konnte ein Neuabschluss der Gebäudeversicherung ausgehandelt und vereinbart werden. Hierbei wurde externe Beratung hinzugezogen. Für beide Kommunen haben sich zum Teil deutliche finanzielle Verbesserungen ergeben. Dies kann als erster Erfolg der gemeinsamen Nachfrage nach Dienstleistungen gewertet werden.
- Die Vermietung der Mietobjekte hat sich insgesamt sehr verbessert. Der Vermietungsgrad in Wipperfürth ist – da der Gebäudebestand wesentlich jünger ist – nach wie vor sehr hoch. In Hückeswagen konnten durch die engagierte Arbeit der zuständigen Mitarbeiterin mehr Sozialwohnungen vermietet werden. Allerdings erfordert das zum Teil sehr schwierige Mieter-Klientel einen sehr hohen Betreuungsaufwand. Die in diesem Bereich tätige Mitarbeiterin ist so sehr ausgelastet, so dass regelmäßig Überstunden anfallen; eine Stundenausweitung ist erforderlich.
- Das Ziel, sich von weiteren Mietwohnungen sowohl in Hückeswagen als auch in Wipperfürth zu trennen, wurde bisher nicht erreicht. Die für die Mietshäuser in Hückeswagen gebotenen Kaufpreise lagen erheblich unter den bilanzierten Werten, so dass eine Veräußerung nicht erfolgt ist. In beiden Kommunen wurde die Unterhaltung der Mietwohnhäuser auf ein Mindestmaß reduziert. Dies wird mittelfristig zu weiteren erheblichen Wertverlusten führen, so dass entweder die Verkaufsbemühungen nochmals forciert oder mehr Mittel für die Gebäudeunterhaltung bereit gestellt werden sollten.

- Aufgrund der Vielzahl von organisatorischen Änderungen auch in anderen Bereichen (z.B. Einführung Eingangsrechnungsworkflow in Hückeswagen, Umstrukturierungen im RGM) ist die systematische Dateneingabe und Arbeit mit dem FAMOS-System bisher nur unzureichend erfolgt.

Ziele und Entwicklungen für die Zukunft

- Die Organisation der Gebäudereinigung (Eigen- und Fremdreinigung) wird im Laufe des Jahres 2012 zusammengefasst und nur noch durch einen Mitarbeiter wahrgenommen.
- Das gleiche gilt für die Organisation der Hausmeisterdienste, die durch den gleichen Mitarbeiter wahrgenommen werden soll.
- Die Arbeit mit dem System FAMOS muss ständig ausgebaut werden. In Zukunft soll auch die Beauftragung und Rechnungsabwicklung über das System ablaufen. Zunächst erfolgt dies in Hückeswagen in Verbindung mit dem bereits eingeführten digitalen Eingangsrechnungsworkflow der Gesamtverwaltung.
- In 2012 soll erstmals ein gemeinsamer Energiebericht für beide Kommunen vorgelegt werden. Durch die größere Zahl von Objekten gibt es dann bessere Vergleichsmöglichkeiten.

1.2 Technisches Gebäudemanagement

Bisherige Maßnahmen

Ursprünglich war beabsichtigt, das technische Gebäudemanagement aus der gemeinsamen Organisation herauszunehmen. Sinnvollerweise ist die technische Gebäudebewirtschaftung ebenfalls in das Regionale Gebäudemanagement einbezogen worden. Allerdings haben die für Wipperfürth tätigen Mitarbeiter nach wie vor ihren Dienstsitz in Wipperfürth, Hochstraße 4.

Bedingt durch die räumliche Trennung hat sich im technischen Bereich die tägliche Arbeit bisher wenig geändert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten weiter überwiegend nur im jeweiligen Stadtgebiet.

Eingeführt wurden regelmäßige Dienstbesprechungen (normalerweise alle zwei Wochen), jeweils sowohl in Hückeswagen als auch in Wipperfürth. Dies hat zu einer besseren Koordination und Information untereinander geführt. Außerdem gibt es regelmäßige gemeinsame Besprechungen.

Die ersten 1 ½ Jahre der gemeinsamen Tätigkeit waren von vielen, zum Teil sehr großen baulichen Maßnahmen geprägt, die die Arbeitskraft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr beansprucht hat. Eine Auflistung der Maßnahmen in 2011 ist diesem Bericht beigelegt.

Ziele und Entwicklungen für die Zukunft

- Der Vorsitzende des Personalrates der Stadt Wipperfürth ist als Hochbautechniker im RGM tätig und stundenweise freigestellt, ohne dass die Arbeitszeit anderweitig aufgefangen werden konnte. Durch die geänderte Personalverfassung stehen ihm zukünftig mehr Stunden für die Personalratstätigkeit zu. In Abhängigkeit vom Ergebnis der in diesem Jahr stattfindenden Personalratswahl wird sich die Situation daher evtl. noch verschärfen. Durch organisatorische Änderungen wird es kaum möglich sein, diesen Ausfall auszugleichen.
- Der andere Hochbautechniker der Stadt Wipperfürth sollte von folgenden Bereichen entlastet werden, um zukünftig sich mehr um technische Aufgaben kümmern zu können:
 - Gebäudereinigung – diese Aufgaben werden von einem Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich des RGM übernommen
 - Telekommunikation (diese wird in Hückeswagen vom FB I wahrgenommen) – Wer diese Aufgaben übernimmt, ist unklar.
- Die jeweiligen Aufgabenbereiche sollen schrittweise so zugeschnitten werden, dass – ähnlich wie im kaufmännischen Bereich – die Mitarbeiter sachbezogen und nicht mehr ortsbezogen eingesetzt werden.
- Die eingeschränkten finanziellen und personellen Möglichkeiten beider Städte haben bisher dazu geführt, dass die Gebäudewirtschaft überwiegend eine „Feuerwehrfunktion“ wahrnimmt. Die größten Probleme werden beseitigt; systematische Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bisher nicht im nötigen Umfang erfolgt. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben, soll auch hier Schritt für Schritt an einer Verbesserung gearbeitet werden durch folgende Maßnahmen:
 - Es erfolgen regelmäßige jährliche Begehungen insbesondere der Schulen und Sportstätten gemeinsam mit den Nutzern. Hierbei sollen Mängel und Wünsche der Nutzer erfasst und – sofern möglich – zeitnah beseitigt werden.
 - Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an eine energetische Sanierung werden in Zukunft nur noch Komplettsanierungen von Gebäuden möglich sein. In Hückeswagen ist dies im Rahmen des Konjunkturpaketes II an der Erich-Kästner-Schule erfolgreich erfolgt. Im Zuge der Veränderung der Schullandschaft in Hückeswagen sollen größere Sanierungen an der Realschule und an der Montanusschule erfolgen und kleine Gebäude außer Betrieb genommen werden. In Wipperfürth erfolgt derzeit eine technische Bewertung des Schulzentrums Mühlenberg, aus der sich unter Umständen auch größere Sanierungsmaßnahmen ergeben.
- Mit dem Neubau des Bauhofgebäudes und – möglicherweise – einer neuen Dreifachhalle in Wipperfürth sind derzeit große Neuinvestitionen in Vorbereitung.



1.3 Hausmeister / Handwerker

Bisherige Maßnahmen

Es werden regelmäßige Dienstbesprechungen mit allen hauptamtlich tätigen Hausmeistern beider Städte durchgeführt (ca. halbjährlich). Die Besprechungen dienen der Information über anstehende Maßnahmen und dem Erfahrungsaustausch der Hausmeister untereinander. Sie sollen damit auch zu einer noch besseren Zusammenarbeit der Hausmeister untereinander führen.

Wie bereits in Wipperfürth schon länger üblich haben auch die Hückeswagener Hausmeister größere Eigenverantwortung für die Vergabe von kleineren Handwerkeraufträgen erhalten.

Um ein rationelleres Arbeiten zu ermöglichen (Kommunikation mit der Verwaltung, Steuerung der Einzelraumregelungen der Heizsysteme in den Schulen, Erstellung von regelmäßigen Berichten etc.) wurden die Hausmeister in Hückeswagen bereits mit Laptops ausgestattet. Dies sollte in Zukunft auch in Wipperfürth erfolgen.

Die Gemeindeprüfungsanstalt hat in 2011 die Stadt Hückeswagen überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde größeres Einsparpotenzial bei den Hausmeisterdiensten aufgezeigt. Infolgedessen wurde eine im Februar 2012 freiwerdende hauptamtliche Hausmeisterstelle nicht neu besetzt und die Hausmeisterdienste neu organisiert. Für die beiden Grundschulen in der Kölner Straße und die Erich-Kästner-Schule ist jetzt nur noch ein Hausmeister zuständig. Allerdings war es erforderlich, gewissen Tätigkeiten in den Frühstunden (Kontrollgänge etc.), Winterdienste etc. anderweitig zu regeln bzw. fremd zu vergeben, um dieses Modell umsetzen zu können. Insgesamt war und ist die Umsetzung dieser organisatorischen Maßnahme mit gewissen Schwierigkeiten verbunden.

Die Stadt Wipperfürth fährt in den Landschulen seit Jahren ein sehr wirtschaftliches Hauswartemodell, das beibehalten werden sollte. Die Stelle des Hauswartes in der KGS Agathaberg war in 2011 längere Zeit vakant und konnte erst Ende des Jahres neu besetzt werden.

Der Gebäudewirtschaft in Wipperfürth waren schon vor Bildung des RGM Handwerker zugeordnet, die schnell und flexibel bei Unterhaltungs-, Transport- und Vertretungsaufgaben eingesetzt werden können. Aufgrund des plötzlichen Todes eines Mitarbeiters sind jetzt nur noch zwei Mitarbeiter in diesem Bereich tätig. Die Auftragsabwicklung wurde neu geregelt.

Weitere Entwicklungen?

Zum Jahreswechsel 2012/2013 scheiden sowohl in Wipperfürth als auch in Hückeswagen jeweils eine weiterer hauptamtlicher Hausmeister aus dem aktiven Dienst aus. Um die Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich weiter zu erhöhen, sollen beide Stellen nicht neu besetzt werden. Dies erfordert größere organisatorische Änderungen, die durchaus



auch mit einem geringeren Service in den Schulen und Sportstätten verbunden sein können. Ein Hausmeisterpool soll nicht eingeführt werden. Auch in Zukunft soll es klare Zuständigkeiten geben, wobei ein Hausmeister – je nach Größe des Objektes – dann für mehrere Gebäude verantwortlich sein kann.

Durch die Reduzierung der Hausmeisterstellen kann es in Zukunft zu größeren Engpässen kommen, wenn ein Mitarbeiter krankheitsbedingt ausfällt. Dies ist auch ein Grund dafür, dass die beiden Handwerker weiterhin direkt dem RGM zugeordnet sein sollten. Dieses bewährte Wipperfürther Modell sollte auch auf Hückeswagen ausgeweitet werden. Die beiden Handwerker sollen in Zukunft nach Bedarf bei kleineren Reparaturen, bei Vertretungsdiensten etc. auch in Hückeswagen eingesetzt werden, natürlich gegen Verrechnung der Kosten.

Die Hausmeisterdienstanweisung in Wipperfürth ist relativ alt. Die bereits in Hückeswagen geltende Dienstanweisung soll in aktualisierter Form auch für Wipperfürth eingeführt werden.

1.4 Gebäudereinigung

Bisherige Maßnahmen

Im Bereich der Gebäudereinigung hat es seit Bildung des RGM wenig organisatorische Änderungen gegeben. In der KGS Agathaberg konnte die Eigenreinigung optimiert werden.

In beiden Städten sind Eigenreinigungskräfte ausgeschieden; die Arbeiten wurden fremdvergeben.

Die Gemeindeprüfungsanstalt hat in 2011 die Stadt Hückeswagen überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde Einsparpotenzial sowohl bei der Fremdreinigung als auch bei der Eigenreinigung aufgezeigt.

Weitere Entwicklungen?

Im Laufe des Jahres 2012 soll die Betreuung der Gebäudereinigung im kaufmännischen RGM in Hückeswagen für beide Städte zusammengeführt werden.

Für 2013 erfolgt eine gemeinsame europaweite Ausschreibung der Fremdreinigung für Wipperfürth und Hückeswagen, allerdings in getrennten Losen. Hierfür wird in 2012 bereits ein Beratungsunternehmen beauftragt, um die umfangreiche Ausschreibung vorzubereiten. Die Ausschreibung soll zu einem Stichtag in den Sommerferien 2013 erfolgen; dies ist organisatorisch der beste Zeitpunkt für einen möglichen Wechsel des Reinigungsunternehmens.

Wenn noch mehr Kosten eingespart werden sollen, wird dies nur über eine Reduzierung des Reinigungsstandards erfolgen können.

Auch bei der Eigenreinigung wird in beiden Städten eine Optimierung erfolgen.

1.5 Ausstattung des RGM

Bisherige Maßnahmen

Die seit langer Zeit sowohl in Wipperfürth als auch in Hückeswagen diskutierte Anschaffung einer geeigneten CAFM-Software konnte in 2011 endlich realisiert werden. Nach längerer Recherche erfolgte eine Entscheidung zugunsten des Programmes FAMOS, das bereits in einer anderen civitec-Kommune (Stadt Solingen) erfolgreich eingesetzt wird. Wichtiges Kriterium für eine Entscheidung zugunsten dieses Programmes war eine funktionierende SAP-Schnittstelle. Über FAMOS soll im Laufe eines längeren Zeitraumes der umfangreiche Datenbestand für alle Gebäude entsprechend abgebildet und jederzeit zugänglich sein. Nur mit einem solchen Programm wird es überhaupt möglich sein, die immer höheren Anforderungen z.B. an eine regelmäßige Überwachung der technischen Einrichtungen abzudecken.

Die Beschaffung erfolgt durch die civitec in Siegburg. Die jährlichen Kosten werden durch die Stadt Hückeswagen getragen und von der Stadt Wipperfürth über die Pauschalen für die Arbeitsplätze mitgetragen. Erfreulich ist, dass auch die Stadt Radevormwald sich für dieses System entschieden hat. Sollte es irgendwann doch noch zu einer Zusammenarbeit mit der Nachbarstadt kommen, würde dies nicht an den technischen Voraussetzungen scheitern.

Die Betreuung für das FAMOS-System erfolgt durch die civitec. Diese stellt auch einen Server zur Verfügung, auf dem alle Dokumente abgelegt werden können und somit ein jederzeitiger Zugriff aus beiden Städten möglich ist.

Weitere Entwicklung

Die Eingabe der notwendigen Daten in die FAMOS-Datenbank stellt eine große Kraftanstrengung dar, weil diese Aufgabe mit vorhandenem Personal bewältigt werden soll. Dies wird daher einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und nur Zug um Zug erfolgen.

Die im technischen Bereich in Wipperfürth tätigen Mitarbeiter haben ihr Büro weiterhin im Gebäude in der Hochstraße, während die übrigen Kollegen ihr Büro in Hückeswagen am Bahnhofsplatz haben. Diese räumliche Trennung erschwert die Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mittelfristig wird daher eine Zusammenlegung an einer Stelle angestrebt.

2 Abgleich mit Zielen aus Projektbericht DMC

Im Oktober 2008 hat die Deckert Management Consultants GmbH ihren Projektbericht zum Immobilienmanagement für die vier Nordkreiskommunen vorgelegt. Darin wurde ein Einsparungspotential von rd. 650.000 Euro p.a. für alle vier Kommunen aufgezeigt.

Eine Reduzierung des Personals wurde dabei nicht in Erwägung gezogen. Kostenminderungen seien aber im Portfoliomanagement und im Beschaffungsmanagement möglich.

2.1 Portfoliomanagement

Empfohlen wurde seinerzeit die Einführung eines systematischen Portfoliomanagements und der Verkauf nicht betriebsnotwendiger Gebäude.

Ob die Einführung eines formalisierten Portfoliomanagements bei Kommunen unserer Größenordnung notwendig ist, sei einmal dahin gestellt. Die Zahl und Größe der Objekte vor Ort ist grundsätzlich bekannt. Unabhängig davon wurde und wird seitens RGM in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Liegenschaftsabteilungen daran gearbeitet sich von nicht betriebsnotwendigen Gebäuden zu trennen. Ziel bei einem Verkauf muss es aber sein, Erlöse in Höhe der Buchwerte zu erzielen. Ansonsten würden die Einsparungen durch Reduzierung der Gebäudekosten durch zumindest einmalige Sonderabschreibungen wieder „aufgefressen“.

Bisherige Maßnahmen

Wipperfürth

- Wohnhaus Ostlandstraße 30 – Nach nochmaliger Überprüfung wurde diese Überlegung fallengelassen. Das Wohnhaus steht auf dem großen Grundstück, auf dem sich das WLS-Bad sowie der Parkplatz für das Bad und den Sportplatz befindet. Wenn man das Gebäude mit Grundstück heraustrennt, würde dies langfristig erhebliches Konfliktpotential mit privaten Eigentümern in Nachbarschaft zu den Sportanlagen bedeuten. Vom Verkauf wurde daher abgesehen; die Unterhaltung des Gebäudes wird allerdings auf ein Mindestmaß reduziert. Langfristig sollte der Abgang des Gebäudes in Kauf genommen werden.
- Mietwohnhäuser Neyehof, Elisabethstraße und Wilhelmshöhe – Hier gab es erste Verhandlungen mit einem Interessenten, die aber nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.
- Die Unterhaltung der Sportheime an den Sportplätzen wurde auf die Sportvereine übertragen. Die Sportvereine erhalten hierfür einen pauschalen Zuschuss.

Hückeswagen

- Die ehemalige Obdachlosenunterkunft am Brunnenweg wurde veräußert. Abschläge auf den Bilanzwert wurden in Kauf genommen.
- Das Wohnhaus an der Wuppenniederung und die Geräteschuppen wurden abgerissen. Das Grundstück wurde für den Bau der Stadtstraße gebraucht.
- Die Hausmeisterwohnung in der Mehrzweckhalle wurde aufgegeben und die Räume für eine Erweiterung des Jugendtreffs hergerichtet.
- Die Mietwohnhäuser Gerh.-Hauptmann-Straße wurden öffentlich zum Verkauf angeboten. Da die Gebote nur bei ca. 50 % des Buchwertes lagen, wurde zunächst von einem Verkauf abgesehen.
- Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wurde entschieden, die Schulstruktur in Hückeswagen umzubauen. In diesem Zusammenhang sollen die beiden Grundschulgebäude an der Kölner Straße aufgegeben und veräußert werden.



Weitere Maßnahmen

Der Verkauf insbesondere der Mietwohnhäuser bleibt weiter auf der Agenda. Hierum muss sich in erster Linie das Liegenschaftsmanagement bzw. Grundstücksmanagement der jeweiligen Kommune kümmern.

Der demografische Wandel hat erhebliche Auswirkungen auf die Schulstrukturen in den ländlichen Kommunen. Die Schülerzahlen gehen deutlich zurück. Dem Rückgang der Schülerzahlen stehen zum Teil deutliche Veränderungen des Schulalltages (z.B. Einführung neuer Schulformen, Ganztagsunterricht, Betreuungsangebote etc.) gegenüber. An den Schulgebäuden in beiden Städten besteht zum Teil erheblicher Modernisierungsbedarf. Bevor Schulen in Zukunft saniert oder erneuert werden, ist kritisch zu prüfen, welches Angebot an Schulen und Sportstätten langfristig vorgehalten werden soll. Hierbei wird das RGM die Überlegungen begleiten und unterstützen. Geführt werden müssen die Diskussionen aber in den politischen Gremien und den Fachämtern.

2.2 Beschaffungsmanagement

Bisherige Maßnahmen

- Ende 2010 konnte ein Neuabschluss der Gebäudeversicherung ausgehandelt und vereinbart werden. Hierbei wurde externe Beratung hinzugezogen. Für beide Kommunen zusammen wurden die Versicherungsbeiträge um rd. 30.000 Euro pro Jahr gesenkt. Gegenzurechnen sind allerdings Glasbruchkosten in Höhe von rd. 10.000 Euro p.a., die wegen eines Wegfalles der Glasversicherung die Stadt Hückeswagen nun selbst zu tragen hat. Die Ersparnis pro Jahr liegt also bei rd. 20.000 Euro. Dies kann als erster Erfolg der gemeinsamen Nachfrage nach Dienstleistungen gewertet werden.

Weitere Maßnahmen

- Gemeinsame Ausschreibung der Gebäudereinigung für 2013
- Neu Ausschreibung der Handwerkerverträge gemeinsam für beide Kommunen

Aus Sicht des Unterzeichners ist es nur äußerst schwierig, analog zum Bericht von DMC den wirtschaftlichen Erfolg der Zusammenarbeit zu quantifizieren. Dies würde - wenn erforderlich - einer intensiveren Untersuchung unterzogen werden müssen. Die im Bericht ebenfalls aufgezeigten Vorteile einer Zusammenarbeit wie der flexiblere Personaleinsatz, die bessere Kompetenznutzung der Mitarbeiter etc. sind aber ohne Zweifel gegeben.



3. Zusammenfassung

Mit diesem Bericht können nur die wichtigsten Entwicklungen in den ersten eineinhalb Jahren der Zusammenarbeit aufgezeigt werden. Aus meiner Sicht hat sich die Bildung des regionalen Gebäudemanagement bewährt. Die Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter funktioniert sowohl auf der menschlichen als auch auf der fachlichen Ebene sehr gut.

Leider waren nicht in allen Bereichen die gewünschten Veränderungen umzusetzen, weil insbesondere das Jahr 2011 von großen zum Teil sehr schwierigen Baumaßnahmen in beiden Städten geprägt war. Hier seien nur die Konjunkturpaket-2-Maßnahmen (Umbau und Sanierung der Erich Kästner Schule in Hückeswagen, Sanierung der Realschule in Wipperfürth), die großen Probleme an der Mühlenberghalle in Wipperfürth oder die Vorbereitungen für den Neubau des Bauhofes genannt. Die Situation wurde weiter verschärft durch längere personelle Ausfälle durch das Ausscheiden einer Mitarbeiterin beziehungsweise längerer Erkrankungen von verschiedenen Kollegen.

Wie bereits aufgezeigt sollte in Zukunft verstärkt daran gearbeitet werden, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter räumlich zusammenzuführen. Wünschenswert wäre es ebenfalls, wenn die Systeme in den beiden Verwaltungen außerhalb des RGM weiter angeglichen werden. Das RGM arbeitet intensiv mit den beiden Kämmereien zusammen. Die Abläufe unterscheiden sich aber erheblich, obwohl in beiden Verwaltungen mit dem gleichen EDV-System gearbeitet wird. So wurde in Hückeswagen ein digitaler Eingangrechnungsworkflow eingeführt. Dies sollte auch in Wipperfürth baldmöglichst erfolgen, um für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des RGM die täglichen Abläufe zu vereinfachen.

Die Anforderungen, die von außen an das Gebäudemanagement gestellt werden (zum Beispiel durch ständig steigende Sicherheitsanforderungen) führen zunehmend dazu, dass eine vollständige Aufgabenerfüllung erschwert wird. Eine weitere Reduzierung des Personals ist daher aus meiner Sicht nicht möglich.

Hückeswagen, den 10.05.2012

gez. Dietmar Persian
Leiter des Regionalen Gebäudemanagements

Anlage

Auflistung der in 2011 durchgeführten größeren baulichen Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten



Liste der in 2011 durchgeführten größeren Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten

Hückeswagen

FWG Neuenholte	Einbau einer Absauganlage
FWG Neuenholte	Garagenanbau
FWG Bachstraße	Sanierung nach Wasserschaden im Gruppenraum
Bauhofgebäude Neuenherweg	Einbau Sektionaltor
GGG Kölner Straße	Abschluss Brandschutzmaßnahmen
KGS Kölner Straße	Abschluss Brandschutzmaßnahmen
Montanusschule	Sanierung Jungen-WC
Montanusschule	Bestuhlung und Bodenbeläge Naturwissenschaft
Montanusschule – Turnhalle	Außengelände Absturzsicherung
Realschule	Brandschutzmaßnahmen 2. Bauabschnitt
Realschule	Erneuerung Blitzschutzanlage
Erich-Kästner-Schule	Generalsanierung des Gebäudes
Mehrzweckhalle	Erneuerung Sportboden
Mehrzweckhalle	Planung Dachsanierung
Mehrzweckhalle - Jugendtreff	Erweiterung Jugendtreff

Wipperfürth

Rathaus	Brandschutzmaßnahmen
Klösterchen Marktstraße 3	Verstärkung Statik für Bauaktenarchiv
FGH Dohrgaul	Erneuerung Heizung
KGS St. Antonius	Planung Heizung etc.
GGG Ohl	Erneuerung Heizung / Sanierung WC
KGS Wipperfeld	Anbau
Konrad-Adenauer-Schule	Umbau Gymnastikraum in Mensa
Hermann-Voss-Realschule	Maßnahme Fassaden- und Dachsanierung
Hermann-Voss-Realschule	Abschluss 1000-Schulen-Programm
Engelbert-von-Berg-Gymnasium	Außenanlagen
Alice-Salomon-Schule	Abschluss 1000-Schulen-Programm
Kindergarten Dohrgaul	Anbau Mehrzweckraum und Ausbau für U-3-Betreuung sowie Außenanlagen
Ehem. GS Thier (Altbau)	Fassadensanierung
Mühlenberghalle	Sanierung Grundleitungen
Mühlenberghalle	Untersuchungen PV-Anlage etc.
EvB-Turnhalle	Prallschutz, Geräteraumtore etc.
Turnhalle Thier	Lüftung und Fassadendämmung
WLS-Bad	Abrechnung der Sanierung
Bauhof	Planung Neubau
Verschiedene Gebäude	PV-Anlagen – Abstimmungen mit BEW als Betreiber

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Sachstandsbericht zum Regionalen Gebäudemanagement	
Vorlage RGM/1736/2012	3
RGM Bericht 2012 RGM/1736/2012	4
Inhaltsverzeichnis	15